

3º RELATÓRIO TRIMESTRAL DE 2024

CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO ONEROSA PARA REFORMA, AMPLIAÇÃO, MODERNIZAÇÃO, EXPLORAÇÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO HOTEL SERRA DA CAPIVARA

PROCESSO N° 00010.003201/2022-63

CONCORRÊNCIA N° 001/2020

SERRA DA CAPIVARA HOTEL RESORT E SPE LTDA

PERÍODO: 01 DE JULHO À 30 DE SETEMBRO DE 2024





ÍNDICE

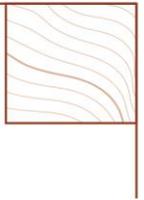
1) Relatório.....	4
2) Identificação.....	4
3) Introdução.....	5
4) Desenvolvimento dos serviços.....	5
5) Hospedagens realizadas no 3º trimestre de 2024.....	5
5.1. Hospedagens realizadas pelas Secretarias de Estado.....	6
6) Formas de Contato.....	6
7) Integralização do capital social.....	7
8) Eventos realizados no 3º trimestre de 2024.....	7
8.1. Eventos por espaço e público.....	8
8.2. Tipologia dos eventos.....	8
8.3. Registro dos eventos.....	8
9) CAPEX e OPEX.....	13
10) Ações sociais/ambientais.....	14
11) Contratos com Terceiros.....	14
12) Relação de empregos gerados.....	14
13) Marketing e comunicação.....	14
13.1. Comentários sobre o Hotel Serra da Capivara.....	15
14) Manutenções realizadas no 3º trimestre de 2024.....	16





15) Inventário.....	25
16) Débitos de Energia e água.....	25
17) Pleito do imposto do valor da parcela reembolsada pelo poder concedente, em caráter indenizatório.....	26





1) RELATÓRIO:

O presente Relatório de Execução tem a finalidade de fornecer informações para a Superintendência de Parcerias e Concessões – SUPARC, sobre o cumprimento das obrigações do Contrato de concessão de uso onerosa para reforma, ampliação, modernização, exploração, operação e manutenção do Hotel da Serra da Capivara, celebrado entre o Governo do Estado do Piauí, por meio da Secretaria de Turismo do Estado do Piauí – SETUR e a SPE Serra da Capivara Hotel Resort, cujo objeto é a Concessão de uso onerosa para reforma, ampliação, modernização, exploração, operação e manutenção do Hotel da Serra da Capivara.

O prazo de Concessão é de 35 (trinta e cinco) anos, contados a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogada pelo Conselho Gestor de PPP.

O referido Relatório se refere ao terceiro trimestre da vigência contratual, nos termos da cláusula 8.1. “I” do Contrato de concessão de uso onerosa para reforma, ampliação, modernização, exploração, operação e manutenção do Hotel da Serra da Capivara.

2) IDENTIFICAÇÃO:

Edificação: Hotel Serra da Capivara

Proprietário: Governo do Estado do Piauí

Poder Concedente: Secretaria de Estado do Turismo – SETUR

Endereço: PI-140, São Raimundo Nonato

Área total do imóvel: 4.500 m²

Área total construída: 2.634,14 m²



Imagem do Hotel Serra da Capivara





MARCOS DO CONTRATO DE CONCESSÃO N° 001/2020	
Assinatura do contrato:	23 de maio de 2022
Termo de entrega (TERI):	27 de junho de 2022
Recebimento das chaves:	27 de junho de 2022
Entrega dos projetos para aprovação:	18 de julho de 2022
Projetos aprovados:	01 de agosto de 2022
Início das obras:	01 de agosto de 2022
Inauguração do Hotel	19 de abril de 2024

3) INTRODUÇÃO

O contrato de Concessão n° 01/2022 foi assinado dia 23 de maio de 2022.

O administrador anterior não intentava devolver as chaves, dessa forma não houve outra alternativa e foi ingressado ação de reintegração de posse.

O Termo de Entrega e Recebimento dos Bens vinculados à Concessão – TERI, foi assinado dia 27 de junho de 2022 juntamente com a entrega das chaves para a Concessionária.

A Concessionária na data de 18 de julho de 2022, através do ofício 07, apresentou os projetos, orçamento e cronograma para apreciação e aprovação do Poder Concedente.

No dia 01 de agosto a SUPARC enviou relatório de avaliação do Hotel Serra da Capivara, contendo a aprovação do projeto e orçamento apresentados pela Concessionária, iniciando-se as demolições e obras.

Por fim, a Concessionária encaminhou à SUPARC o projeto arquitetônico e o cronograma de obras atualizados.

No dia 19 de abril de 2024 ocorreu a inauguração do Hotel Serra da Capivara e sua operação iniciou no dia 21 de abril de 2024.

4) DESENVOLVIMENTO DOS SERVIÇOS

Seguem abaixo as seguintes ações foram desenvolvidas no Terceiro trimestre de 2024:

- a) Renovação do Cadastur;

5) HOSPEDAGENS REALIZADAS NO 3° TRIMESTRE DE 2024

No trimestre correspondente ao período de julho a setembro de 2024 foram realizadas 578 (quinhentas e setenta e oito) hospedagens.





Segue tabela abaixo com as tipologias dos quartos e a quantidade de hospedagens:

TIPOLOGIA DO QUARTO	TOTAL DE HOSPEDAGENS
Standard - ala A e B - duplo	384
Suíte - ala C - triplo	77
Suíte PCD - ala C - duplo	65
Suíte Premium - ala C - duplo	27
Bunked - ala D - 3 beliches	11
Suíte Plus - ala C - quádruplo	14

5.1. HOSPEDAGENS REALIZADAS PELAS SECRETARIAS DE ESTADO

Conforme disposto no item 8.3.1 e 8.3.2 do Contrato de Concessão o Governo de Estado deverá, por meio do Poder Concedente, estabelecer e garantir no mínimo 2.400 diárias por ano no Hotel Serra da Capivara, bem como a Concessionária deverá conceder desconto de no mínimo 5% sobre as hospedagens e eventos realizadas no Hotel.

No dia 03 de setembro de 2024 a Concessionária enviou o Ofício 23_2024 alusivo a formalização da sistemática de solicitação de hospedagens das Secretarias de Estado no Hotel Serra da Capivara.

Segue abaixo relação das diárias utilizadas pelas Secretarias de Estado:

SOLICITAÇÕES HOSPEDAGEM SECRETARIAS DE ESTADO								
CLÁUSULA 8.3.1. E 8.3.2. DO CONTRATO DE CONCESSÃO								
DATA DA SOLICITAÇÃO	SECRETARIA	Nº DO OFÍCIO	DIÁRIAS	Nº DE QUARTOS	Nº DE HÓSPEDES	PERÍODO	VALOR	STATUS
MÊS: JULHO								
03/07/2024	SUPARC	2023/2024/SEAD-PI/GAB/SUPARC/CMOG	1	2	2	03/07 A 04/07/2024	R\$957,60	AGUARDANDO PAGAMENTO
MÊS: AGOSTO								
30/08/2024	SUPARC	2957/2024/SEAD-PI/GAB/SUPARC/CMOG	1	2	3	04/09 A 05/09/2024	R\$917,75	AGUARDANDO PAGAMENTO

6) FORMAS DE CONTATO

E-mail: recepcao@hotelserradacapivara.com.br

Telefone: (89)2222-7027

Whatsapp: (89)2222-7027





Site: Início - Reservas Online (desbravador.com.br)

Plataformas para reservas: Booking.com e Expedia.com

Recepção 24 horas

Reclamações/Elogios podem ser enviadas para os seguintes canais:

Telefone: (89)2222-7027

Whatsapp: (89)2222-7027

Site: Fale Conosco – <https://hotelserradacapivara.com.br/fale-conosco/>

E-mail: ouvidoria@hotelserradacapivara.com.br

7) INTEGRALIZAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

O contrato de Concessão estabelece no item 11.6 a respeito da integralização do capital social no montante de R\$ 485.140,00 até o 6º ano da Concessão, a Concessionária declara que já foi realizada a integralização do capital social.

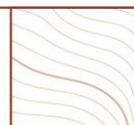
8) EVENTOS REALIZADOS

No trimestre correspondente ao período de abril a junho de 2024 foram realizadas 10 (dez) eventos englobando o Hotel Serra da Capivara, conforme abaixo:

JULHO			
DIA	EVENTO	ESPAÇO	PÚBLICO
06/07/2024	Congresso Evangélico	Auditório	45 pessoas
11/07/2024	Equidade Racial - Unibanco	Auditório	75 pessoas
16 e 17/07/2024	Fórum de Gestão pública do Piauí - Conselho Regional de Administração	Auditório	47 pessoas
23 a 25/07/2024	CONTAG - Ações para o desenvolvimento rural sustentável e solidário	Auditório	85 pessoas
26/07/2024	SEBRAE - Encontro com lideranças e lançamento do programa fortalece turismo	Auditório	35 pessoas
AGOSTO			
DIA	EVENTO	ESPAÇO	PÚBLICO
03/08/2024	Encontro de pais e alunos de Teresina	Salão Restaurante + bar da piscina	105 pessoas
08 e 09/08/2024	Banco do Nordeste - Encontro anual de assistentes de coordenação	Auditório	45 pessoas
19/08/2024	OAB PI - jantar confraternização dia do advogado	Salão Restaurante	100 pessoas
26/08/2024	SEBRAE - Fortalece Turismo I e II etapa	Auditório	23 pessoas
SETEMBRO			
DIA	EVENTO	ESPAÇO	PÚBLICO
26/09/2024	SEBRAE - Fortalece Turismo III e IV etapa	Auditório	25 pessoas

8.1. EVENTOS POR ESPAÇO:





- Auditório: 08
- Salão do Restaurante: 02
- Bar da Piscina: 01 (evento realizado concomitante com o Salão do restaurante)

8.2. TIPOLOGIA DOS EVENTOS:

- Reunião: 01
- Congresso: 02
- Palestra: 05
- Encontro: 01
- Jantar: 01

8.3. REGISTRO DOS EVENTOS:

JULHO 2024:

DATA: 06/07/2024

LOCAL: AUDITÓRIO

CONGRESSO EVANGÉLICO



DATA: 11/07/2024





LOCAL: AUDITÓRIO
UNIBANCO – EQUIDADE RACIAL



DATA: 16 a 17/07/2024

LOCAL: AUDITÓRIO

FÓRUM DE GESTÃO PÚBLICA DO PIAUÍ – CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO



DATA: 23 a 25/07/2024





LOCAL: AUDITÓRIO

CONTAG – AÇÕES PARA O DESENVOLVIMENTO RURAL SUSTENTÁVEL E SOLIDÁRIO



DATA: 26/07/2024

LOCAL: AUDITÓRIO

SEBRAE – ENCONTRO COM LIDERANÇA E LANÇAMENTO DO PROGRAMA FORTALECE TURISMO



AGOSTO 2024:





DATA: 03/08/2024

LOCAL: SALÃO DO RESTAURANTE + BAR DA PISCINA

ENCONTRO DE PAIS E ALUNOS DE TERESINA



DATA: 08/08/2024 e 09/08/2024

LOCAL: AUDITÓRIO

BANCO DO NORDESTE – ENCONTRO ANUAL DE ASSISTENTES DE COORDENAÇÃO



DATA: 19/08/2024





LOCAL: SALÃO RESTAURANTE
OAB PI – JANTAR confraternização DO DIA DO ADVOGADO



DATA: 26/08/2024
LOCAL: AUDITÓRIO
SEBRAE – FORTALECE TURISMO I E II ETAPA



SETEMBRO 2024:





DATA: 26/09/2024

LOCAL: AUDITÓRIO

SEBRAE – FORTALECE TURISMO III E IV ETAPA



9) CAPEX E OPEX

Valor Investido até junho de 2024	
CAPEX	R\$ 12.301.753,89
OPEX	R\$ 1.758.075,68
TOTAL	R\$ 14.059.829,57

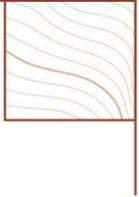
10) AÇÕES SOCIAIS/AMBIENTAIS

O Hotel Serra da Capivara vem realizando algumas ações sociais conforme listadas abaixo:

- 1) Política ecológica de economia de água: As toalhas são trocadas no segundo dia de uso, desde que os hóspedes a deixem penduradas;
- 2) Uso de lâmpadas de Led: O uso de lâmpada de Led gera menos calor e não emitem radiação ultravioleta e nem infravermelha, bem como reduz o descarte de elementos tóxicos como o mercúrio.
- 3) Contrato Tarifa acordo SEBRAE: Fornecendo descontos nos eventos para o fortalecimento do Turismo na região;
- 4) Contratação de fornecedores e prestadores de serviços locais: Fortalecendo e gerando economia na região;
- 5) Coleta de pilhas e baterias usadas para descarte correto.

11) CONTRATOS COM TERCEIROS





RAZÃO SOCIAL	OBJETO	PRAZO
Desbravador Software Ltda	Sistema	36 meses a contar do dia 05/03/2024
Oxente Net Telecom Ltda	Internet e AppTv Stream	Indeterminado
Restaurante Pedra Furada	Locação de espaço	Prazo indeterminado

12) RELAÇÃO DE EMPREGOS GERADOS

O Hotel Serra da Capivara gerou 17 empregos diretos e o Restaurante Pedra Furada gerou 11 empregos diretos, totalizando 28 empregos diretos, nos mais variados ramos, como gerencia, administrativo, limpeza, recepção, garçons etc.

13) MARKETING E COMUNICAÇÃO

As redes sociais do Hotel Serra da Capivara vêm crescendo a cada dia conforme prints abaixo:

Instagram



Tiktok



Facebook





13.1. COMENTÁRIOS DO HOTEL SERRA DA CAPIVARA

M **Marcela C**
2 meses atrás no [Tripadvisor](#) 5/5

Gostaria de expressar minha gratidão e satisfação pela experiência maravilhosa que tivemos durante nossa estadia no Hotel Serra da Capivara. ...

F **Flauber Gouveia**
um mês atrás no [Google](#) 4/5

Férias | Família

Hotel dispõe de uma excelente infraestrutura. Apartamentos confortáveis com roupas de cama e banho de qualidade, bem como kit amenities que agrada aos hóspedes. Área de lazer com linda piscina e academia. Espaço do restaurante é imenso e ...

[Ler mais](#) ...

K **Kleber F**
4 semanas atrás no [Tripadvisor](#) 5/5

Hotel Resort fantástico, alto padrão, extremamente confortável, tudo pensado em cada detalhe. É realmente uma experiência incrível no sertão do Piauí, nota-se a preocupação em cada detalhe, cada quadro, as músicas no saguão principal, corredores e piscina, criam ambientes incríveis.

m **mauricio c**
um mês atrás no [Tripadvisor](#) 5/5

Excelente opção para quem quer conhecer as belezas naturais da Serra da Capivara. Suite ampla e arejada com excelente cama king. Limpeza impecável tanto na suite bem como em toda a area do hotel. Recepcionistas muito educados e solícitos. Otimo café da manhã, com muita variedade. Piscina, fitness e jardim de inverno.

M **Maria Aparecida B**
um mês atrás no [Tripadvisor](#) 5/5

O hotel é maravilhoso, atendimento é excelente, o restaurante também é muito bom. É tudo de bom. Comida maravilhosa, amamos conhecer o Baião de Três. O ambiente é cheio de artes rupestres... enfim, experiência muito rica e além de tudo confortável. Recomendo muito.

N **Naelmo A**
um mês atrás no [Tripadvisor](#) 5/5

Um excelente ambiente muito confortável um espaço amplo quartos confortáveis um ótimo restaurante e também um ótimo auditório pra reunião, sem mencionar o atendimento excepcional aproveitei bastante a minha estadia e sempre recomendo a quem for a São Raimundo Nonato

Avaliação: 15 de outubro de 2024

Muito boa em todos os aspectos

10

Maravilhoso! Limpo e organizado! O atendimento no restaurante e bar da piscina é excelente! Na recepção as meninas tbm são prestativas e eficientes! A música clássica no corredor estava no volume exato! Amei 😊

E **Elias**
 Portugal

Avaliação: 22 de setembro de 2024

Excepcional

10

Quarto Duplo Standard
 4 diárias - agosto de 2024
 Casal

Não há comentários disponíveis para esta avaliação.





14) MANUTENÇÕES NO HOTEL REALIZADOS NO 3º TRIMESTRE DE 2024

JULHO:

a) Reparo de revestimento quebrado:



b) Troca de lâmpada queimada:



c) Limpeza de ar condicionado e retirada de rã:





d) Manutenção de ar condicionado:



e) Instalação de protetor ar condicionado para evitar animais:



f) Troca de pilha na fechadura eletrônica





g) Manutenção e regulagem de som:



h) Verificação de tensão da rede:



i) Troca de chuveiro queimado:





j) Troca de disjuntor e iluminação:



AGOSTO:

a) Limpeza de ar condicionado:



b) Troca de refletor de led:





c) Manutenção de poste de luz:



d) Reforma de ladrilhos:



e) Limpeza e vedação de calhas:





f) Reforma na parede de taipa:



g) Troca de pilhas:



h) Troca de chuveiro:





SETEMBRO:

a) Manutenção no sistema de som:



b) Manutenção de porta:

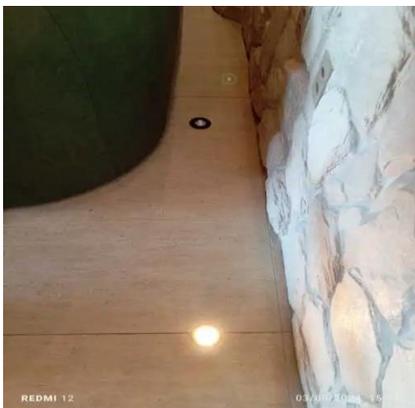


c) Manutenção de piso:





d) Troca de spot de led queimado



e) Troca de refletor queimado:



f) Instalação de fechadura nas gavetas:





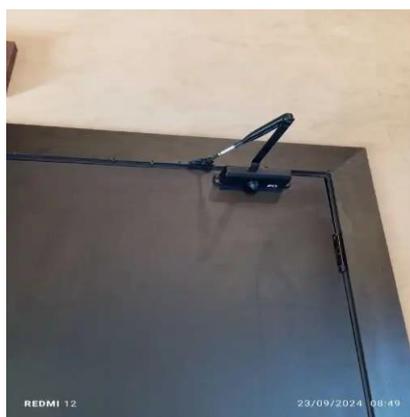
g) Manutenção de interruptor:

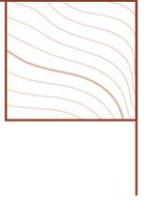


h) Manutenção dos batentes:



i) Manutenção em mola hidráulica:





j) Reparo no sistema do ar condicionado:



15) INVENTÁRIO

O inventário de bens reversíveis foi encaminhado através do Ofício 27_2024.

16) DÉBITOS DE ENERGIA E ÁGUA

Conforme já exposto nos Relatórios Trimestrais anteriores e devido o lapso temporal e a não resolução do pagamento dos débitos de consumo de energia, a Concessionária quitou os débitos em aberto de energia junto a empresa Equatorial. Ressaltando ainda, que por tratar-se de débitos anteriores a assinatura do contrato de Concessão não era obrigação da Concessionária o pagamento destes débitos, aguardando a Concessionária o reembolso deste valor.

No mês de junho de 2024, a Concessionária tomou conhecimento da existência de débitos em aberto de conta de consumo de água do fornecedor Agespisa – Águas e Esgotos do Estado do Piauí S/A, referente a fatura dos meses de maio/2021, novembro/2021, dezembro/2021, janeiro/2022, fevereiro/2022, totalizando o valor de R\$ 12.571,42 (doze mil, quinhentos e setenta e um reais e quarenta e dois centavos), conforme faturas anexas enviadas pela Agespisa. Foi enviado o Ofício 16_2024 no dia 25 de junho de 2024 à Superintendência de Parcerias e Concessões – SUPARC - Teresina-PI, solicitando providências e até o presente momento não houve retorno.





17) PLEITO DO IMPOSTO DO VALOR DA PARCELA REEMBOLSADA PELO PODER CONCEDENTE, EM CARÁTER INDENIZATÓRIO.

Considerando o protocolo da Concessionária em 18 de julho de 2022 dos projetos e planilha orçamentária, somado o valor do imposto, devidamente aprovados em 01 de agosto de 2022, a Concessionária apresentou em junho de 2024 o Ofício 14_2024 à Superintendência de Parcerias e Concessões – SUPARC - Teresina-PI, contendo o Pleito do valor de R\$ 784.953,75 (setecentos e oitenta e quatro mil, novecentos e cinquenta e três reais e setenta e cinco centavos) alusivo ao imposto da parcela reembolsada pelo Poder Concedente, em caráter indenizatório.

REEMBOLSO GOVERNO	
EXCEDENTE PELO PODER CONCEDENTE 60% PARA OBRA (Cláusulas 2.2.3 e 2.2.4)	R\$ 3.234.269,35
IMPOSTO DO EXCEDENTE DA PARCELA DO PODER CONCEDENTE	R\$ 784.954,40
EXCEDENTE MAIS IMPOSTO	R\$ 4.019.223,75
RECEBIDO	
REEMBOLSADO PELO PODER CONCEDENTE 01/04/2024	R\$ 2.087.834,00
REEMBOLSADO PELO PODER CONCEDENTE 22/05/2024	R\$ 1.146.436,00
TOTAL RECEBIDO	R\$ 3.234.270,00
SALDO A PAGAR	R\$ 784.953,75

A Superintendência de Parcerias e Concessões – SUPARC - Teresina-PI respondeu através do Ofício Nº 2001.2024.SEAD-PI.GAB.SUPARC.CMOG informando que o Pleito foi encaminhado no dia 14 de junho de 2024 à Procuradoria-Geral do Estado do Piauí, para manifestação jurídica e até o momento não houve retorno.

DocuSigned by:

FERNANDA STEFANE PIVA

AD3377070A1F47F...

SERRA DA CAPIVARA HOTEL RESORT E CONVENTION SPE LDA





OFÍCIO Nº 29/2024_HOTEL SC

São Raimundo Nonato, 01 de novembro de 2024.

Á

Dra. Monique de Menezes Urra

Superintendência de Parcerias e Concessões – SUPARC - Teresina-PI

Assunto: Apresentação do 3º Relatório Trimestral

SEI nº 00010.003201/2022-63

Prezada Senhora,

A **SERRA DA CAPIVARA HOTEL RESORT E CONVENTION SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 46.470.703/0001-84, Concessionária do Hotel Serra da Capivara vem, por meio deste, apresentar o 3º Relatório Trimestral de 2024 alusivo as atividades executadas no período de 01 de julho a 30 de setembro de 2024, em atendimento ao Contrato de Concessão.

Reiteramos os votos de mais alto respeito e estima.

Atenciosamente,

DocuSigned by:

BERNANDA STEFANE PILL

SERRA DA CAPIVARA HOTEL RESORT E CONVENTION SPE LTDA

